



Правительство Хабаровского края
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
(Комитет госстройнадзора Правительства края)

ПРИКАЗ

29.04.2022 № 24П

г. Хабаровск

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома

Во исполнение пункта 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое руководство по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – комитет) при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – Руководство по соблюдению обязательных требований).

2. Отделу информационной и организационной работы комитета обеспечить размещение Руководства по соблюдению обязательных требований, утвержденного в соответствии с пунктом 1 настоящего приказа, на официальном сайте комитета в информационно-коммуникационной сети "Интернет".

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель комитета

Д.Ю. Щербина

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу комитета
государственного
строительного надзора
Правительства Хабаровского
края
от 29.04.2022 № 247

РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований, исполнение которых оценивается
комитетом государственного строительного надзора Правительства
Хабаровского края при осуществлении регионального государственного
контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива,
связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства
многоквартирного дома

Региональный государственный контроль (надзор) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее – Региональный контроль), на территории Хабаровского края осуществляется комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края (далее – Комитет) в соответствии с требованиями статей 123.1, 123.2, 123.3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), постановления Правительства Хабаровского края от 28.12.2021 № 689-пр "Об организации регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома на территории Хабаровского края и признании утратившим силу постановления Правительства Хабаровского края от 20.05.2019 № 196-пр "Об утверждении Перечня сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома".

Предметом Регионального контроля является соблюдение жилищно-строительным кооперативом, осуществляющим деятельность, связанную с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома (далее также – контролируемое лицо, ЖСК), обязательных требований, установленных частью 3 статьи 110 ЖК РФ, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьей 123.1 ЖК РФ (далее – обязательные требования).

В соответствии с положениями части 5 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ Комитетом обеспечивается размещение на официальном сайте перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования.

II. Рекомендации по принятию контролируруемыми лицами конкретных мер для обеспечения соблюдения обязательных требований

При осуществлении ЖСК деятельности, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, Комитет рекомендует ЖСК соблюдать обязательные требования, а именно:

- размещать информацию, предусмотренную статьей 123.1 ЖК РФ в Единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ, ЕИСЖС);

- вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр своих членов;

- своевременно и в полном объеме предоставлять в Комитет ежеквартальную отчетность об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами;

- при строительстве многоквартирного дома выступать в качестве застройщика и обеспечивать на принадлежащем ЖСК земельном участке строительство в соответствии с выданным разрешением на строительство.

В соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) за нарушение обязательных требований за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирных домов, предусмотрена административная ответственность.

В зависимости от вида совершенного правонарушения предусмотрено административное наказание в виде предупреждения, административного штрафа.

В случае неисполнения ЖСК в установленный Комитетом срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов ЖСК, Комитет вправе вынести предписание о приостановлении деятельности ЖСК по привлечению новых членов кооператива до устранения ЖСК соответствующих нарушений. Комитет в случае неисполнения его предписаний ЖСК вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

Кроме того, Комитет вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов членов ЖСК.

III. Способы (примеры) соблюдения обязательных требований

В целях предупреждения совершения новых правонарушений, информирования контролируемых лиц о рекомендуемых мерах по соблюдению обязательных требований Комитета по итогам обобщения наиболее часто встречающихся нарушений и анализа причин их совершения, подготовлены способы (примеры) соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований, которые приведены в таблице:

№ п/п	Обязательное требование законодательства при осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома	Способы (примеры) соблюдения обязательных требований
1	Соблюдение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ ЖСК, выступающим в качестве застройщика и обеспечивающим на принадлежащем ему земельном участке строительство многоквартирного дома в соответствии с выданным разрешением на строительство	ЖСК, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в ЕИСЖС устав кооператива, а также следующие документы и информацию: 1) количество членов ЖСК; 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены ЖСК; 3) права ЖСК на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если ЖСК не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства; 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений; 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома (часть 1 статьи 123.1 ЖК РФ)
2	Исполнение требования члена ЖСК о предоставлении документов для ознакомления	ЖСК по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием ЕИСЖС: 1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

		2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; 3) документы, подтверждающие права ЖСК на земельный участок; 4) протоколы общих собраний членов ЖСК, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива; 5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов ЖСК или копии таких доверенностей; 6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК; 7) иные документы, предусмотренные ЖК РФ, уставом ЖСК, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива (часть 2 статьи 123.1 ЖК РФ)
3	Соблюдение обязанности ЖСК вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр своих членов	ЖСК обязан вести, в том числе в ЕИСЖС, реестр своих членов, содержащий следующие сведения: 1) фамилия, имя и отчество (при наличии) отчество члена ЖСК или в случае, если членом ЖСК является юридическое лицо, наименование юридического лица; 2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член ЖСК в случае выплаты паевого взноса полностью; 3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена ЖСК (часть 3 статьи 123.1 ЖК РФ)
4	Ежеквартальное предоставление отчетности об осуществлении деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства ЖСК многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами (далее – отчетность ЖСК), посредством размещения в ЕИСЖС	Формы и порядок предоставления в контролирующий орган отчетности ЖСК утверждены приказом Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр "Об утверждении формы отчетности об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, и порядка предоставления жилищно-строительным кооперативом указанной отчетности в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"